Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

# Lyhytvuokraus ja rakentamislaki PEV-lausunto

Eduskunta, ympäristövaliokunta 1.10.2026

Jaana Junnila
Ympäristöministeriö

# Esityksen aihe

- Aihe
  - Miten lakiehdotusta voidaan muuttaa niin, että se täyttää perustuslain vaatimukset

- Tärkeät reunaehdot
  - Perustuslakivaliokunnan lausunto **PeVL  52/2026 vp**

  - Aikapaine (vaalivuosi ja valtiopäivien päättyminen, esitysten raukeaminen)
  - Direktiivin toimeenpano (jo myöhässä)

# Ongelma PeVL  52/2026 v : omistajien kannalta kohtuuttomat tilanteet

- PEV 14 kappale
  - - - Perustuslakivaliokunta pitää rajoituksen oikeasuhtaisuuden varmistamisen kannalta olennaisena, että esitystä täydennetään sääntelyllä, joka estää omistajien näkökulmasta kohtuuttomien tilanteiden syntymisen. Tämä on edellytyksenä lakiehdotuksen käsittelemiselle tavallisen lain säätämisjärjestyksessä. - -
- PEV päätös
  - Lakiehdotus voidaan käsitellä tavallisen lain säätämisjärjestyksessä vain, jos valiokunnan lupakynnyksen muuttamisesta seuraavien kohtuuttomien tilanteiden estämisestä esittämä valtiosääntöoikeudellinen huomautus otetaan asianmukaisesti huomioon.

# PEVIn kanta (tiivis tulkinta)

- Ongelma: esitys ei ole PL 15 § omaisuudensuojaperusoikeuden mukainen
- Ongelman laji: Luvanvaraisuuden säännös (90 – 180 päivän sääntö, 59 b §) ei ole omaisuuden suojan rajoituksena oikeasuhtainen
- Korjausvaade: esitystä on täydennettävä sääntelyllä, joka estää omistajien näkökulmasta kohtuuttomien tilanteiden syntymisen
- PEVin ideat suuntaavat ongelman ratkaisun miettimistä:
  - 11 kappale - - kunnalle annettaisiin mahdollisuus kieltää lyhytvuokraus tai rajoittaa sitä johonkin tiettyyn vuorokausimäärään erillisellä päätöksellä niin, että omistajalle olisi aina jätettävä vähintään mahdollisuus vuokrata asuntoa 90 vuorokauden ajan
  - 14 kappale - - kohtuuttomien tilanteiden syntymiseen: säätämällä rakentamislain 57 §:ssä siitä, että siinä säädetty poikkeamislupa olisi mahdollista myöntää kiinteistönomistajalle kohtuuttoman haitan syntymisen estämiseksi.
  - 15 kappale - - tärkeänä, että lyhytvuokraukseen liittyviä ongelmia pyritään ratkomaan tarkoin kohdennetuin keinoin ja ensisijaisesti muilla kuin nyt ehdotetun kaltaisilla ratkaisuilla.

# PEVI – sama kuin edellä laajemmin, otteita:

- (11) - - Perustuslakivaliokunta kiinnittää huomiota siihen, että edellä mainitut alueelliset olosuhteet huomioiden nyt ehdotettua tehokkaampi ja kohdennetumpi tapa toteuttaa sääntely olisi esimerkiksi se, että kunnalle annettaisiin mahdollisuus kieltää lyhytvuokraus tai rajoittaa sitä johonkin tiettyyn vuorokausimäärään erillisellä päätöksellä niin, että omistajalle olisi aina jätettävä vähintään mahdollisuus vuokrata asuntoa 90 vuorokauden ajan.

- (14) - - Ehdotettu muutos saattaisi perustuslakivaliokunnan käsityksen mukaan olla mahdollista esimerkiksi säätämällä rakentamislain 57 §:ssä siitä, että siinä säädetty poikkeamislupa olisi mahdollista myöntää kiinteistönomistajalle kohtuuttoman haitan syntymisen estämiseksi.

- *(15)* Perustuslakivaliokunta pitää tärkeänä, että lyhytvuokraukseen liittyviä ongelmia pyritään ratkomaan tarkoin kohdennetuin keinoin ja ensisijaisesti muilla kuin nyt ehdotetun kaltaisilla ratkaisuilla. Valiokunnan mielestä tältä osin merkityksellisenä voidaan pitää esimerkiksi 1.10.2026 voimaan tulevaa asunto-osakeyhtiönlain muutosta, joka selkeyttää lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelyä

# Ongelman ratkaisuehdotus

- Tausta: tulkinta PeVL  52/2026 vp lausunnosta
  - PEV pitää nykyistä järjestelmää perustuslainmukaisena
  - Nykyinen järjestelmä perustuu tapauskohtaiseen lupaharkintaan
  - PEVin näkemyksen mukaan se turvaa omistajan omaisuudensuojan
  - Sen sijaan hallituksen ehdottama 90 päivän sääntö, jonka ylityttyä on  pakko hakea lupaa, ei täytä omaisuudensuojan vaatimusta kaikissa tapauksissa

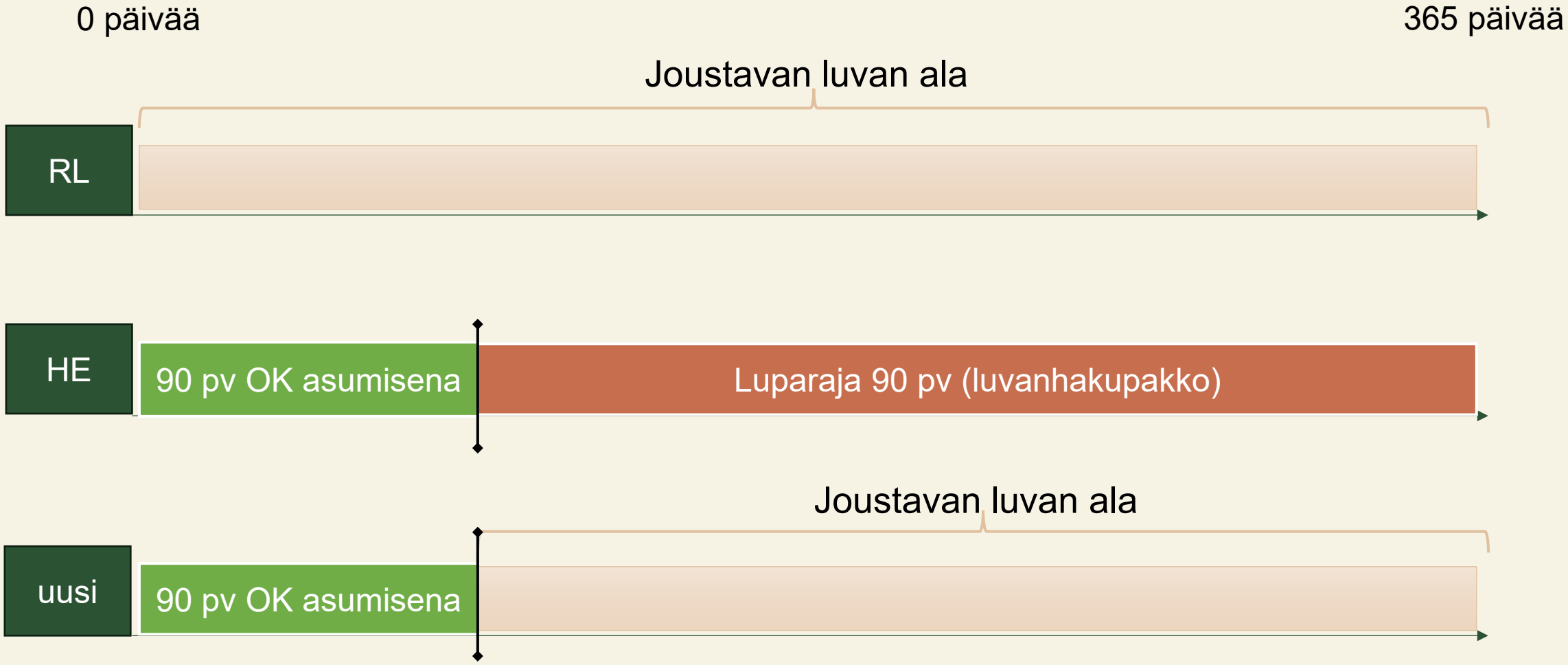
- Ratkaisuehdotus: korjataan 59 b §
  - 1) palautetaan nykyinen järjestelmä suurimmaksi osaksi (91 – 365 pv)
  - 2) parannetaan oikeusvarmuutta turvaamalla lyhytvuokrausta harjoittavan asunnon omistajalle 90 päivän suoja-aika: asunnon käyttö lyhytvuokraukseen on aina mahdollista 90 päivää kalenterivuodessa ilman majoitustoiminnan rakentamislupakynnyksen laukeamista. Kun 90 päivää ylittyy luvanvaraisuutta harkitaan kuten nykyisin, tapauskohtaisena harkintana

# Ratkaisu: miltä se näyttäisi lain sanamuodossa

**59 b § Asunnon käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuus lyhytvuokrauksessa**

- Asunnon käyttöä lyhytvuokraukseen ei pidetä 42 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna käyttötarkoituksen olennaisena muutoksena, jos asuntoa käytetään lyhytvuokraukseen kalenterivuoden aikana enintään 90 päivänä. Jos asuntoa käytetään lyhytvuokraukseen tätä enemmän, käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuus määräytyy 42 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaan.

# **Vertailu**: Lyhytvuokrauksen rakentamisluvan lupakynnyksen käyttäytyminen eri malleissa RL = voimassa oleva laki, HE = 83/2026, uusi = tämä vastineen ehdotus



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

# Tausta- ja lisätietoa

# PEVI – mikä on ongelma (jouston puute), otteita:

- *(9)* Esityksessä ehdotettu 90—180 päivän luvanvaraisuuden raja muuttaa käyttötarkoituksen muuttamiseen liittyvän rakennusluvan lupakynnyksen laadullisesta määrälliseksi. - - Muutos yksinkertaistaisi ja täsmentäisi luvanvaraisuuden harkintaperusteita. Tämä lisäisi luvanvaraisuuden ennustettavuutta. Toisaalta muutos rajoittaisi kunnan mahdollisuutta ottaa huomioon tapauskohtaisia eroja. - -
- *(14)* Ehdotettu lupakynnyksen muutos laadullisesta määrälliseksi voi edellä kuvattujen joustoelementtien poistuminenkin huomioon ottaen muodostua varsin merkittäväksi tiettyjen lyhytvuokrauksen vuokranantajien kannalta. - - Ehdotettua sääntelyä on perustuslakivaliokunnan mielestä arvioitava omaisuudensuojaan kohdistuvana rajoituksena. Valiokunta pitää rajoituksen oikeasuhtaisuuden varmistamisen kannalta olennaisena, että esitystä täydennetään sääntelyllä, joka estää omistajien näkökulmasta kohtuuttomien tilanteiden syntymisen. Tämä on edellytyksenä lakiehdotuksen käsittelemiselle tavallisen lain säätämisjärjestyksessä.

# 5a luku pähkinänkuoressa

- **59 a § Luvun soveltamisala ja lyhytvuokrauksen määritelmä**
  - Lyhytvuokraus = kalustetun asunnon vuokralle antaminen yhdenjaksoisesti alle 28 päiväksi korvausta vastaan majoitustarkoituksessa
  - Luvun soveltamisala: asemakaava-alue (ei kuitenkaan ranta-asemakaava-alue)

- ***59 b § Asunnon käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuus lyhytvuokrauksessa**
  - yli 90 päivää kalenterivuodessa → haettava lupaa
- **59 c § Luvanvaraisuuden alan muuttaminen kunnan päätöksellä**
  - 90 → 180 päivään asti
- **59 d § Kunnan päätöksen pitäminen ajan tasalla**
- **59 e § Päätösmenettely**
  - Monijäseninen toimielin
- ***59 f § Asunnon haltijan muistiinpanovelvollisuus**



- * = Lain 59 b § ja 59 f § tulevat kuitenkin voimaan vasta 1 päivänä tammikuuta 2027.

# Lyhytvuokraus - lakihanke

- Hallitusohjelmahanke

Selkeytetään asuntojen vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Varmistetaan lyhytaikaisen vuokraus-toiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

- Rakentamislain osuus
- HE 83/2026
  - Hanke 7.1.2025 – 30.4.2026
  - Hallituksen esitys laiksi rakentamislain muuttamisesta – Valtioneuvosto **YM002:00/2025**
  - **Eduskunta (yhteenvetosivu):** HE 83/2026 vp | Valtiopäiväasiat | Eduskunta
- PeVL **52/2026** PeVL 52/2026 vp | Valtiopäiväasiakirjat | Eduskunta

# Vertailut sanamuotoina: RL – HE – vastine

- 1) voimassa oleva laki (RL 42 §:n 3 momentin 3 kohta)
  - Rakentamislupa tarvitaan aina, jos: 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti
- 2) HE 83/2026, 59 b §
  - Edellä 42 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna, lupaa edellyttävänä olennaisena käyttötarkoituksen muutoksena pidetään asunnon käyttöä lyhytvuokraukseen yli 90 päivää kalenterivuodessa. Lyhytvuokrauksen jäädessä 90 päivään tai sen alle muutosta ei pidetä olennaisena.
- 3) vastineen uusi ratkaisu = versio 59 b §:stä
  - Asunnon käyttöä lyhytvuokraukseen ei pidetä 42 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna käyttötarkoituksen olennaisena muutoksena, jos asuntoa käytetään lyhytvuokraukseen kalenterivuoden aikana enintään 90 päivänä. Jos asuntoa käytetään lyhytvuokraukseen tätä enemmän, käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuus määräytyy 42 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaan.

# Taustatietoa, kopio voimassa olevasta laista: RaL 57 § Poikkeamislupa

- Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.
- Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:
- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.
- Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitetusta luvasta.